



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

1323 - Construction de logements sociaux

**Appel à projets conjoint de la CUS et du
Département concernant la création de résidences
seniors - Labellisation définitive des projets**

Rapport n° CP/2013/892

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne les résultats de l'appel à projets conjoint de la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) et du Département du Bas-Rhin pour susciter la création de résidences senior sur le territoire de la CUS.

Dix candidatures avaient été déposées le 28 juin 2013, date de clôture de l'appel à projets. Neuf ont été auditionnés le 15 juillet 2013 par un Jury conjoint (Conseil Général et CUS) ; l'une d'entre elles n'était pas recevable.

Lors de sa réunion du 2 septembre 2013, de la Commission Permanente a labélisé trois projets (la Maison d'Accueil Rural pour Personnes Âgées (MARPA) d'Habitat de l'III à Eschau, le projet d'Habitat de l'III à Lipsheim et l'opération d'Habitation Moderne et la Fondation Armée du Salut à Strasbourg-Neuhof). En revanche, six projets ont été pré sélectionnés en vue d'une nouvelle présentation devant le jury de Sélection : en effet, malgré un concept original et intéressant, certains points substantiels du projet doivent être mieux identifiés.

Le 28 octobre 2013, la commission de sélection, co-présidée par M. Alfred BECKER et M. Henri DREYFUS, après réexamen des 6 projets présélectionnés, a proposé de labéliser ces 6 projets pré-labélisés : le projet d'Habitat de l'III et du CCAS de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden, le projet porté par La Fondation Saint Thomas et l'Association Entraide Le Relais à Mundolsheim, les 2 projets Quietelle du Docteur Zeller respectivement à Strasbourg-Hautepierre porté par Domial et Nexity et à Strasbourg-Cronembourg porté par Domial, le projet porté par Habitat et Humanisme et l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) HH Gestion Nord-Alsace à Strasbourg et le projet d'Icade à Oberschaeffolsheim.

Au vu du vieillissement conséquent de la population pour les années à venir, le besoin en logements adaptés pour le public sénior se fait de plus en plus ressentir. Pour y répondre, le Conseil Général du Bas-Rhin et la Communauté urbaine de Strasbourg ont lancé en février 2013 un appel à projets conjoint « Développer les Résidences Séniors ».

1. Rappels des éléments constitutifs de l'appel à projet conjoint

Ces « résidences sénior » correspondent à des groupes de logements accessibles autonomes, non médicalisés mais adaptés à la perte d'autonomie et/ou à la perte de mobilité et proposant un projet d'accompagnement collectif et individualisé pour les locataires résidents.

La Résidence sénior fonctionne sur le principe d'un binôme : un bailleur social, porteur du projet, en collaboration avec un gestionnaire de services spécialisé dans l'accompagnement des séniors. La localisation doit être a minima pressentie, afin de pouvoir évaluer l'intégration du projet dans son environnement urbain.

Les projets éligibles se caractérisent par 3 critères : logement, environnement et services ; ces critères, c'est également la recherche d'un coût final maîtrisé qui est souhaité.

Le Volet Logement concerne :

- La conception de l'habitat : les logements sont autonomes, non médicalisés, adaptés à la perte de mobilité, et annexés d'espaces de convivialité (lieux de sociabilité),
- Le montage financier, de préférence en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) pour s'adapter aux ressources des seniors modestes,
- L'intégration des nouvelles technologies (TIC).

Le Volet Environnement porte sur :

- L'environnement institutionnel exposé à travers une démarche de partenariat avec les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) à proximité de l'opération, en vue du placement des personnes âgées en cas de dégradation de leur état de santé,
- L'accessibilité des espaces extérieurs environnants afin de favoriser l'accessibilité aux équipements proches de la résidence (commerces, espaces publics, transports),
- Le volet intergénérationnel pour favoriser la mixité et développer les liens entre les personnes âgées fragilisées ou isolées et les autres habitants.

Le Volet Services se développe autour :

- De la mise en place de services d'aide à domicile, individuels et collectifs,
- D'un partenariat formalisé avec des gestionnaires spécialisés,
- De la recherche d'une mutualisation de services ou de prestations,
- De la mobilisation d'un réseau de bénévoles autour d'un projet de vie.

2. Avis du jury conjoint

Le 28 octobre 2013, la commission de sélection, co-présidée par M. Alfred BECKER et M. Henri DREYFUS, s'est réunie pour désigner les projets lauréats, qui pourraient bénéficier d'un financement de « droit commun logement social » de la Communauté Urbaine de Strasbourg et d'un financement spécifique au cas par cas du Conseil Général (pour les projets dont l'équilibre financier d'investissement le nécessite).

L'enveloppe des subventions spécifiques du Conseil Général proposées pour cet appel à projet a été définie dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise 2009-2014. Réparti au prorata du nombre de logements, pour les projets labellisés, le soutien financier, en termes d'investissement, représente, sous réserve d'une fiabilité économique sur le plan du fonctionnement, 2 000 € par logement auxquels s'ajoutent 1000 € de bonus si le projet présente des points innovants (projets labellisés).

Suite à l'avis de la commission de sélection, après examen des candidatures, il vous est proposé la labellisation des projets suivants :

Adresse du projet	Bailleur	Gestionnaire	Nombre de logements	Montant de la subvention de base : 2000€/logement	Montant du bonus : 1000€/logement	Montant total de la subvention départementale
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	Habitat de l'III	CCAS de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden	35	70 000	35 000	105 000
Adresse du projet	Bailleur	Gestionnaire	Nombre de logements	Montant de la subvention de base : 2000€/logement	Montant du bonus : 1000€/logement	Montant total de la subvention départementale

MUNDOLSHEIM	Fondation Saint Thomas	Association Entraide Le Relais	18	36 000	18 000	54 000
STRASBOURG HAUTERPIERRE	Domial	Dr Zeller	79	158 000	79 000	237 000
STRASBOURG CRONENBOURG	Domial	Dr Zeller	70	140 000	70 000	210 000
STRASBOURG-NEUDORF	Habitat et Humanisme	AIVS HH Gestion Nord-Alsace	20	40 000	20 000	60 000
ICADE - OBERSCHAEFFOLSHEIM	Habitation Moderne ou VILOGIA	ABRAPA pressenti	68	136 000	68 000	204 000

Les subventions à hauteur d'un montant total de 870 000 € seront engagées sur l'autorisation de programme 2013 ou 2014 relative à la construction de logements sociaux.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président, décide de :

- labelliser 6 projets de résidences seniors sur le territoire de la CUS. Il s'agit des dossiers d'Habitat de l'Ill et du CCAS de la Ville d'Illkirch, de la Fondation Saint Thomas et de l'Association Entraide Le Relais à Mundolsheim, du Dr Zeller associé au bailleur Domial à Strasbourg-Hautepierre et Strasbourg-Cronenbourg, d'Habitat et Humanisme associé à l'AIVS HH Gestion Nord-Alsace à Strasbourg, et de celui d'ICADE à Oberschaeffolsheim

- réserver une subvention départementale globale de 870 000 € se répartissant respectivement à hauteur de 105 000 € pour habitat de l'Ill, 54 000 € pour la Fondation Saint-Thomas, 237 000 € et 210 000 € pour DOMIAL, 60 000 € pour la Fondation Habitat et Humanisme et 204 000 € pour le projet d'Icade à Oberschaeffolsheim.

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,

Guy-Dominique KENNEL